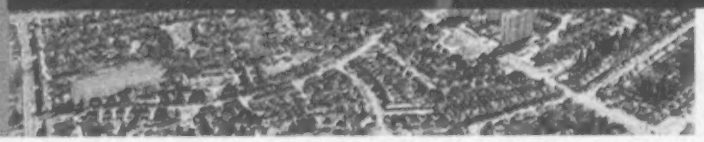
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener et RMR de Guelph



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

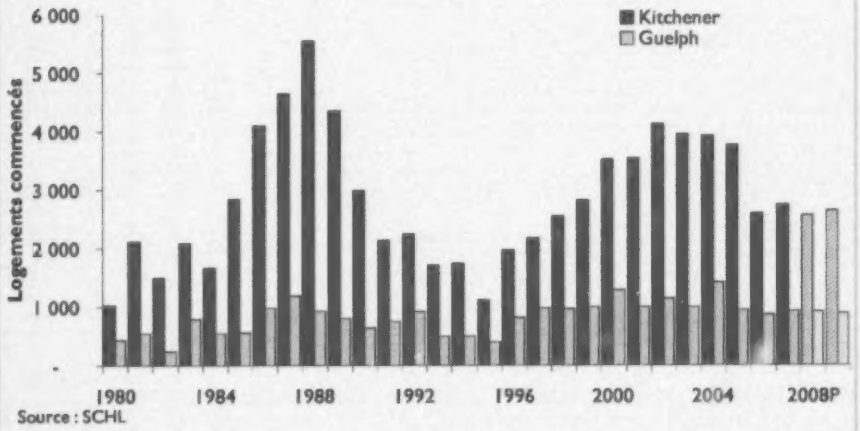
Marché du neuf

Les mises en chantier progressent différemment

En 2009, les mises en chantier d'habitations évolueront en sens opposés dans les RMR de Kitchener et de Guelph. Elles augmenteront à Kitchener pour se chiffrer à 2 650, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport à la prévision de 2 560 mises en chantier pour 2008. À l'inverse, leur nombre diminuera de 3 % entre 2008 et 2009 dans la RMR de Guelph, passant de 920 (prévision) à 890. En raison de l'accroissement du prix des habitations, de l'abondance de l'offre sur le marché de la revente et de la conjoncture économique incertaine, le niveau des mises en chantier restera inférieur à ceux enregistrés durant la première moitié des années 2000. Il

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations se sont stabilisées



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier progressent différemment

2 **Marché de la revente**
Les ventes se replient

3 **Tendances économiques**
La progression de l'emploi est lente
La population continue d'augmenter
Taux hypothécaires

5 **Resumé des previsions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

croîtra progressivement à moyen terme, de façon à cadrer davantage avec les conditions démographiques. Au cours des dix prochaines années, les efforts du gouvernement provincial et des administrations municipales pour faire un usage plus intensif des terres auront une incidence sur les types de logements qui seront construits et les lieux où ils seront situés.

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront de 8 % dans la RMR de Kitchener, tandis qu'elles diminueront de 2 % dans celle de Guelph. La maison individuelle demeure le premier choix d'un grand nombre d'acheteurs. La demande de ce type de logement sera soutenue par les acheteurs déjà propriétaires – généralement aisés – qui veulent passer à une habitation d'un cran supérieur. Après avoir été modéré pendant deux ans à cause d'une pénurie de terrains, le rythme de construction des maisons individuelles s'accélérera à Cambridge, ce qui fera grimper le total des mises en chantier dans la RMR de Kitchener entre 2008 et 2009.

Les maisons individuelles coûtent de plus en plus cher. Toutefois, comme la demande de ce type de logement a reculé ces dernières années, la croissance des prix a ralenti. Dans la RMR de Kitchener, le prix moyen d'une maison individuelle nouvellement achevée atteindra 360 000 $ en 2009, ce qui correspond à une hausse d'un peu plus de 1 % par rapport à 2008. À Guelph, l'augmentation sera inférieure à 2 %. L'accroissement du coût des terrains et des frais d'aménagement fera monter le prix des habitations neuves. Dans l'ensemble, la RMR de Kitchener dispose d'une bonne quantité de terrains non construits; par contre, la difficulté pour les constructeurs d'acquérir des terrains pour maisons individuelles dans certains secteurs pourrait se répercuter sur les prix.

Les jumelés, les maisons en rangée et les appartements s'avèrent des choix plus abordables. Dans la RMR de Kitchener, comme dans celle de Guelph, la construction de logements collectifs tend à s'accroître. Puisqu'on favorise une plus grande densification résidentielle, ces logements représenteront une part importante des habitations neuves – près de 50 % dans les deux RMR. La construction de maisons en rangée demeurera vigoureuse, car ce type d'habitation est plus abordable que la maison individuelle pour les personnes à la recherche d'un logement avec entrée privée au rez-de-chaussée. La production d'appartements continuera d'être intense dans les deux RMR. Dans celle de Kitchener, la plupart des promoteurs prévoient offrir leurs nouveaux appartements en location, en raison de la forte demande provenant des étudiants et des jeunes travailleurs. Dans la RMR de Guelph, les constructeurs ont déjà commencé à produire davantage d'appartements en copropriété, puisque ce type d'habitation propose un mode de vie qui plaît aux retraités, aux couples n'ayant plus d'enfant à la maison et aux accédants à la propriété.

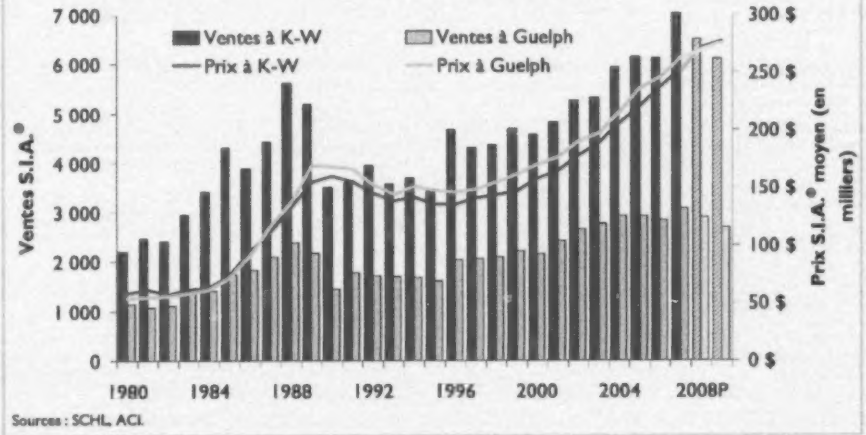
Marché de la revente

Les ventes se replient

Dans la région de Kitchener-Guelph, le marché de la revente continuera de perdre de la vigueur en 2009. L'an prochain, 6 100 logements existants seront vendus par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, ce qui représente un recul de 6 % par rapport aux 6 500 ventes prévues en 2008. À la chambre

Figure 2

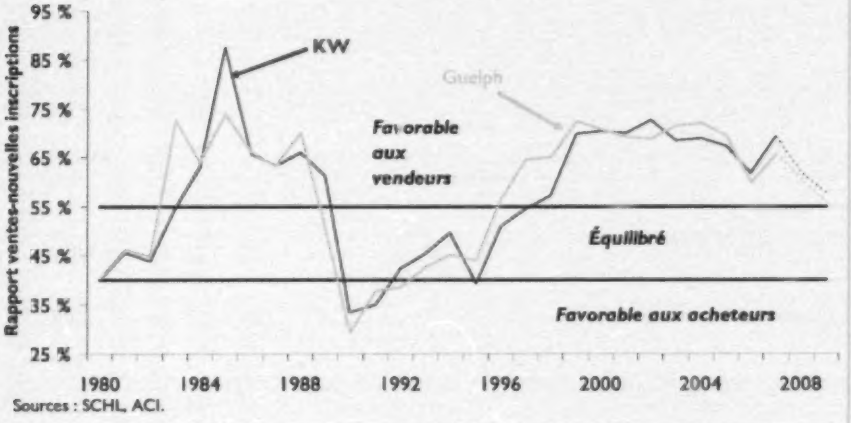
Le volume des ventes a diminué tandis que les prix ont légèrement monté



Sources : SCHL, ACI.

Figure 3

Les marchés de la revente favorisent les vendeurs en 2008



Sources : SCHL, ACI.

immobilière de Guelph et du district, le volume des transactions diminuera de 7 % en 2009; il se vendra 2 700 habitations.

En raison de la hausse du prix des logements, de l'incertitude quant à l'économie et de l'apaisement de la demande, les ventes de propriétés existantes fléchiront en 2009. Comme les options de financement se sont multipliées depuis 2006, beaucoup de personnes ont été en mesure de devenir propriétaires en acquérant un logement existant plus tôt qu'elles ne le prévoyaient, de sorte que les accédants à la propriété ont été moins nombreux sur le marché par la suite.

Plusieurs facteurs se conjugueront pour maintenir les ventes de logements existants à un niveau élevé, mais inférieur au record établi en 2007 : l'écart de prix qui avantage les logements existants par rapport aux habitations neuves, le choix plus grand sur le marché de la revente ainsi que la fermeté de la croissance démographique. Les acheteurs d'un logement d'un cran supérieur soutiendront les ventes sur le marché de l'existant tout au long de 2009. L'offre abondante sur ce marché incitera beaucoup de personnes à entreprendre des recherches pour trouver une propriété.

L'offre de logements existants grossira encore en 2009. On prévoit que les nouvelles inscriptions se hisseront à un niveau quasi record, sans précédent depuis 1990. L'appréciation de l'avoir propre foncier attribuable à l'escalade des prix incite encore certains propriétaires à mettre leur logement en vente pour s'en acheter un répondant mieux à leurs besoins.

À la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, comme à celle de Guelph, le prix moyen des logements existants progressera de 2 % en 2009; il atteindra respectivement 277 000 $ et 276 000 $. En raison du nombre accru de nouvelles inscriptions et du repli de la demande, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) – un indicateur avancé de la croissance des prix et une mesure de l'état du marché – va diminuer, ce qui sera le signe d'un marché plus équilibré. Les prix de revente croîtront donc plus lentement.

Tendances économiques

La progression de l'emploi est lente

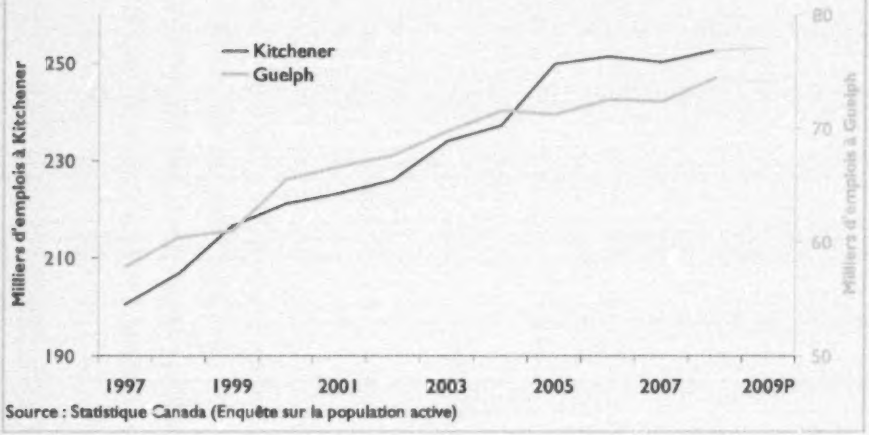
La croissance économique sera stationnaire dans la région de Kitchener-Guelph en 2009. L'emploi progressera de moins de 1 % dans la RMR de Kitchener, tandis qu'il diminuera de moins de 1 % dans celle de Guelph. On prévoit que le taux de chômage augmentera en 2009, mais qu'il restera inférieur à la moyenne ontarienne.

Bien que le secteur des services, en pleine expansion, ait soutenu la progression de l'emploi dans le passé, la réduction des dépenses des consommateurs tout au long de 2009 aura un effet modérateur sur la croissance de l'emploi dans ce secteur. Comme l'économie est diversifiée, plusieurs secteurs continuent de créer des emplois. Dans la RMR de Kitchener, l'emploi croîtra dans la haute technologie, l'éducation, le commerce et la construction au cours de la prochaine année. Ces secteurs créent des emplois bien rémunérés. Par contre, le secteur de la fabrication – y compris son plus gros sous-secteur, l'industrie automobile – continuera d'éprouver des difficultés.

Globalement, la rémunération hebdomadaire devrait augmenter de 2 % dans les deux RMR en 2009. Malgré la perte d'emplois bien rémunérés dans le secteur de la fabrication, beaucoup de secteurs en

Figure 4

La croissance de l'emploi est stationnaire



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

croissance offrent des postes mieux rémunérés que la moyenne. La progression de l'emploi dans des secteurs tels que l'éducation et la haute technologie continuera de stimuler la demande de logements.

La population continue d'augmenter

La croissance démographique a ralenti dans la RMR de Kitchener, car de nombreuses personnes ont migré vers l'Ouest canadien. Le solde migratoire devrait s'y établir à 2 500 personnes en 2009. Les personnes qui migrent dans la RMR sont attirées par son économie diversifiée, son taux d'emploi élevé et le prix abordable de ses logements.

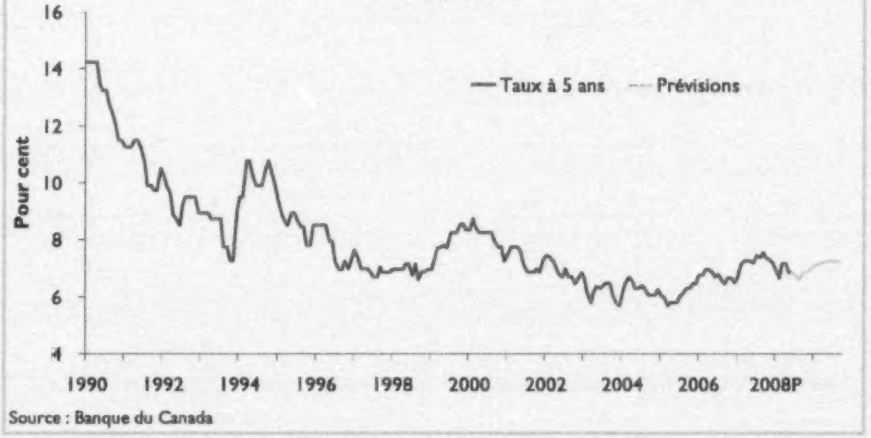
La RMR de Kitchener ne peut être qualifiée de ville-dortoir. Selon les données du Recensement de 2006, seulement 14 % des personnes occupées qui vivent dans la RMR de Kitchener travaillent à l'extérieur de la RMR, principalement dans des entreprises situées dans la RMR de Guelph, la région de Peel ou à Toronto. En contrepartie, les entreprises de la RMR de Kitchener ont à leur emploi plus de 34 000 personnes qui ne sont pas des résidents de la RMR de Kitchener. Ainsi, tous les jours, il y a davantage de personnes qui viennent travailler dans la RMR de Kitchener que de résidents de la RMR qui partent travailler à l'extérieur; l'écart est de 5 000 personnes. De même, les données sur la RMR de Guelph indiquent que plus de 25 % des personnes occupées résidant à Guelph travaillent à l'extérieur de cette RMR. Dans la majorité des cas, le prix élevé de l'essence ne sera pas un facteur qui incitera les navetteurs de la région à déménager plus près de leur lieu de travail.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions RMR de Kitchener Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 147	6 115	7 031	6 500	-7,6	6 100	-6,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	9 127	9 896	10 164	10 500	3,3	10 600	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	220 511	237 913	252 429	271 000	7,4	277 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 082	1 542	1 159	1 300	12,2	1 400	7,7
Logements collectifs	1 681	1 057	1 581	1 260	-20,3	1 250	-0,8
Jumelés	116	210	234	100	-57,3	100	0,0
Maisons en rangée	918	545	594	660	11,1	650	-1,5
Appartements	647	302	753	500	-33,6	500	0,0
Tous types de logement confondus	3 763	2 599	2 740	2 560	-6,6	2 650	3,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	287 623	313 149	345 819	355 000	2,7	360 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,0	4,1	1,5	2,5	-	2,6	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	3,3	2,7	2,5	-0,2	2,4	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	811	824	829	841	-	854	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	249 900	251 400	250 300	252 700	1,0	253 400	0,3
Croissance de l'emploi (%)	5,3	0,6	-0,4	1,0	-	0,3	-
Taux de chômage (%)	5,7	5,2	5,5	5,6	-	5,8	-
Migration nette [1]	2 793	1 973	2 500	2 500	0,0	2 500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions RMR de Guelph Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 932	2 859	3 088	2 900	-6,1	2 700	-6,9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 223	4 771	4 704	4 800	2,0	4 850	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	236 140	245 676	262 186	270 000	3,0	276 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	566	485	575	450	-21,7	440	-2,2
Logements collectifs	385	379	366	470	28,4	450	-4,3
Jumelés	70	80	58	40	-31,0	50	25,0
Maisons en rangée	282	205	274	130	-52,6	200	53,8
Appartements	33	94	34	300 **		200	-33,3
Tous types de logement confondus	951	864	941	920	-2,2	890	-3,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	300 001	342 330	360 882	370 000	2,5	377 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	2,8	1,9	1,8	-0,1	1,7	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	830	839	848	860	-	873	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	71 400	72 700	72 600	74 400	2,5	74 100	-0,4
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	1,8	-0,1	2,5	-	-0,4	-
Taux de chômage (%)	4,8	5,5	5,7	5,5	-	6,1	-
Migration nette (Ont.) (1)	101 730	98 768	68 759	57 932	-15,7	64 500	11,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64325_2008_B02